



# Woningschaarste- onderzoek Heerlen

Stec Groep aan gemeente Heerlen

**Esther Geuting & Job Wevers**  
**4 februari 2022**

# Inhoudsopgave

|          |                                                                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                                              | <b>3</b>  |
| 1.1      | Uw situatie.....                                                                                              | 3         |
| 1.2      | Onze aanpak .....                                                                                             | 3         |
| 1.3      | Leeswijzer .....                                                                                              | 3         |
| <b>2</b> | <b>Conclusies en advies</b>                                                                                   | <b>4</b>  |
| 2.1      | Woningmarkt- en verhuisdynamiek in Heerlen duiden op<br>schaarste.....                                        | 4         |
| 2.2      | Zet in op sterke combinatie huisvestingsverordening en<br>passende nieuwbouwprogrammering.....                | 5         |
| 2.3      | Blijf monitoren zodat de werking van de verordening duidelijk<br>wordt.....                                   | 5         |
| <b>3</b> | <b>Analyse</b>                                                                                                | <b>6</b>  |
| 3.1      | Heerlen heeft relatief groot aandeel huishoudens met een laag<br>(midden-)inkomen.....                        | 6         |
| 3.2      | Dynamiek op de Heerlense woningmarkt is hoog in betaalbare<br>segment .....                                   | 9         |
| 3.3      | Positief saldo binnenlandse verhuizingen als tegenwicht van<br>natuurlijke krimp en wegtrekken jongeren ..... | 11        |
| 3.4      | Verwachte huishoudensafname in Heerlen kan zorgen voor<br>ontspanning op woningmarkt.....                     | 13        |
|          | <b>Bijlage: analyses op stadsdeelniveau</b>                                                                   | <b>15</b> |
|          | A. Marktdynamiek per stadsdeel .....                                                                          | 15        |
|          | B. Huishoudensontwikkeling per stadsdeel .....                                                                | 16        |
|          | C. Inkomensgroepenontwikkeling per stadsdeel .....                                                            | 17        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie

De gemeente Heerlen stuurt op korte termijn aan op een huisvestingsverordening. Hiermee hoopt de gemeente het toewijzingsbeleid van huurwoningen te sturen en voorrang te geven aan woningzoekenden met een maatschappelijke en economische binding aan de gemeente Heerlen. Wanneer een dergelijke huisvestingsverordening eenmaal is ingesteld geeft dit de gemeente de mogelijkheid om in 50 procent van de huurwoningtoewijzingen voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een binding aan Heerlen. Dit kan bijdragen aan de doorstroming, en daarmee het beter huisvesten, van de huidige huishoudens in Heerlen.

Om een huisvestingsverordening in te kunnen zetten, is een gedegen en sterke cijfermatige analyse van de woningschaarste in de gemeente van belang. Dit rapport gaat in op de huisvestingsvraagstukken die spelen in de gemeente Heerlen aan de hand van meerdere analyses. Vervolgens geven we ook enkele aanbevelingen over het wel of niet doorzetten van een huisvestingsverordening. Concreet geeft dit onderzoek antwoord op de vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in Heerlen en de afzonderlijke stadsdelen? En zo ja, hoe ziet deze schaarste eruit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Hoe gaat deze schaarste in Heerlen en de afzonderlijke stadsdelen zich naar verwachting, zonder verder ingrijpen, de komende tien jaar ontwikkelen?
- Biedt de gevonden schaarste voldoende reden om een huisvestingsverordening in te zetten?

## 1.2 Onze aanpak

Om de aard en omvang van woningschaarste in Heerlen vast te stellen analyseren we uitgebreid de woningvoorraad, woningmarktdynamiek en verhuisdynamiek. Alle belangrijke indicatoren voor woningschaarste nemen we daarin mee. Dit doen we onder andere door in te gaan op het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun bijkomende huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad van Heerlen. Ter ondersteuning hiervan tonen we de recente markt- en verhuisdynamiek op de Heerlense woningmarkt. We leggen hierbij regelmatig een vergelijking met provinciale en landelijke aantallen. Zo maken we de mate van schaarste in verhouding met andere gemeenten inzichtelijk. Tenslotte kijken we ook vooruit. We gebruiken hierin de verwachte huishoudensontwikkeling om ook de verwachte woningschaarste in beeld te brengen. Naar aanleiding hiervan kunnen we een gedegen conclusie trekken wat betreft de noodzaak van een huisvestingsverordening en zo de gemeente Heerlen verder adviseren over de te nemen maatregelen.

## 1.3 Leeswijzer

Onze onderzoeksresultaten vertalen we in hoofdstuk 2 naar de belangrijkste conclusies. Deze zetten we vervolgens om naar enkele aanbevelingen voor verder beleid. De uitgebreide analyses zijn uitgewerkt in hoofdstuk 3.

# 2 Conclusies en advies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies van ons schaarsteonderzoek samen. Deze vertalen we vervolgens naar enkele aanbevelingen voor beleid.

## 2.1 Woningmarkt- en verhuisdynamiek in Heerlen duiden op schaarste

De woningmarkt- en verhuisdynamiek in Heerlen duiden op woningschaarste waarbij vooral starters met een laag inkomen op de huur- en koopmarkt in de verdrukking raken. Met name verdringingseffecten spelen hierbij een rol. U kunt overwegen hiervoor een huisvestingsverordening in te zetten om daarmee de woonruimteverdeling in de bestaande woningvoorraad te beïnvloeden en doorstroming te bevorderen die maakt dat de mismatch tussen de kwalitatieve vraag en het aanbod vermindert. U maakt hierbij gebruik van een verordening op basis van de huisvestingswet, waarin de gemeente categorieën van woonruimte aanwijzen, die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven indien voor het gebruik daarvan geen huisvestingsvergunning is verleend. Als gevolg hiervan kan door middel van een huisvestingsvergunning voorrang worden gegeven op basis van passendheid van de woning voor de woningzoekende.

We vinden de huisvestingsverordening meer geschikt voor de opgave in uw gemeente dan de doelgroepenverordening, die het mogelijk maakt om in het bestemmingsplan percentages voor sociale huur-, middenhuur- en goedkope koopwoningen te vereisen en die betrekking heeft op de nieuwbouw.

Dit advies lichten we hierna toe:

- In de gemeente Heerlen wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen. Zij wonen relatief vaak in een huurwoning. Hierdoor hebben zij niet geprofiteerd van de stijgende huizenprijzen en zijn koopwoningen voor veel van hen onbetaalbaar geworden. Met name midden- en hoge inkomens die nu in een huurwoning wonen kunnen hierdoor de stap naar een koopwoning moeilijk maken. Doen zij dit wel, dan is dit vaak in passende woningen voor lage inkomens. Hierdoor doen verdringingseffecten zich voor.
- Wanneer er schaarste zou zijn in het betaalbare huur- en koopsegment zien we regelmatig verdringingseffecten naar duurdere sociale huur en middenhuur ontstaan. In Heerlen zien we met name het eerste verschijnsel terug. Bijna 50% van de huishoudens in een woning tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens woont duur scheef. Dit betekent dat zij ook in aanmerking komen voor een woning onder de aftoppingsgrens. Ook in de middenhuur zien we dat 20% van de huishoudens hier duur scheef woont. Een deel van hen zal hier genoodzaakt wonen doordat ze niet in de sociale huur terecht kunnen. Een huisvestingsverordening kan helpen in de doorstroming van deze huishoudens.
- Op basis van te koop staande en verkochte woningen in Heerlen concluderen we dat de marktdynamiek in Heerlen hoog is, met name in het goedkope koopsegment. Dit wordt ondersteund door relatief snel stijgende huizenprijzen en een afnemende leegstand. Wel zien we dat in andere gemeenten een vergelijkbare (of nog hogere) druk zich voordoet. Midden- en hoge inkomens worden hierdoor mogelijk verdrongen naar de huurwoningmarkt.
- Mede hierdoor is ook op de huurwoningmarkt deze druk waarneembaar. Met name in het goedkopere huursegment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens. Gemiddeld gezien zijn er 115 reacties per vrijkomende woning. Eenzelfde krapte verwachten we op basis hiervan op de particuliere huurmarkt. Dit duidt op een hoge vraag naar sociale huurwoningen in dit segment en dat veel huishoudens op dit moment wonen waar ze niet willen wonen.
- De historische demografische ontwikkeling laat zien dat het aantal inwoners in de gemeente Heerlen al enige tijd terugloopt. Dit wordt veroorzaakt door een natuurlijke huishoudensafname (geboorten en sterften). Dit zal naar verwachting de komende jaren niet snel omslaan. Wel kan migratie een belangrijke rol spelen in de woningschaarste. We zien de laatste jaren een sterk positief migratiesaldo

terug in de gemeente Heerlen. Dit wordt met name veroorzaakt door een zeer positief migratiesaldo in het stadsdeel Heerlen-Stad. Of de woningschaarste de komende jaren zal aanhouden, is mede afhankelijk van deze verhuisdynamiek. Gezien de onzekerheid is monitoring hiervan van groot belang.

- De meeste stadsdelen kennen een sterke interne verhuisdynamiek. Dit betekent dat schaarste in het ene stadsdeel niet gemakkelijk kan worden opgevangen in de overige stadsdelen. Inzetten op een stadsdeel-specifieke aanpak is daarom van belang.
- Migratie naar leeftijdsklassen laat zien dat met name jongeren naar Heerlen trekken. Houd er dus rekening mee dat bij inzet van de huisvestingsverordening ook met name jongeren van buitenaf moeilijker in Heerlen terecht kunnen.
- De verwachte huishoudensontwikkeling van Heerlen laat een afname van het aantal huishoudens zien voor zowel de komende 10 als 20 jaar. We verwachten daarom dat de woningschaarste in Heerlen op termijn niet zal toenemen. Daarentegen verwachten we juist eerder een ontspanning van de woningmarkt. Dit is echter ook afhankelijk van de ontwikkeling van de markt- en verhuisdynamiek.
- Tegelijkertijd verwachten we dat met name het aantal midden- en hoge inkomens relatief sterk zal afnemen. Mogelijk heeft dit als gevolg dat verdringingseffecten zich in de toekomst in mindere mate zullen voordoen.

## 2.2 Zet in op sterke combinatie huisvestingsverordening en passende nieuwbouwprogrammering

Sluit met uw nieuwbouwprogrammering aan op de (aanscherping van de) huisvestingsverordening. Kies in uw nieuwbouwprogrammering voor de woonproducten- en locaties die optimaal aansluiten op de doelgroepen van waaruit we door de huidige marktdruk vraag zien (gouden driehoek: sociale huur, middenhuur) en waar op korte, middellange en lange termijn overwegend behoefte aan is (nultredensegment).

Wees er hierbij van bewust dat de huidige marktvraag en de toekomstige woningbehoefte niet op één lijn hoeven te liggen. Inzetten op betaalbare koop (waar op korte termijn vraag naar is, maar waar in de toekomst waarschijnlijk een fors overschot in Heerlen aan ontstaat) zet namelijk de bestaande woningvoorraad onder druk. Vanuit dat oogpunt vormt huur (zowel regulier als nultreden, in het sociale segment en in het middensegment) een geschikter middel om voldoende woningen beschikbaar te houden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen.



We adviseren in de nieuwbouwprogrammering verder geen gebruik te maken van een doelgroepenverordening. Hiervoor toont dit onderzoek op de lange termijn onvoldoende schaarste. Inzetten op een sterke combinatie van een huisvestingsverordening en passende nieuwbouwprogrammering die ook robuust is voor de lange termijn (gericht op overwegend levensloopgeschikte woningen die de doorstroming bevorderen) lijkt ons daarom geschikter.

## 2.3 Blijf monitoren zodat de werking van de verordening duidelijk wordt

De (vernieuwde) huisvestingsverordening moet bijdragen aan een structurele verbetering van de Heerlense woningmarkt. We adviseren u daarom om de uitkomsten en werking van de huisvestingsverordening halfjaarlijks tot jaarlijks te monitoren. Op deze manier houdt u een vinger aan de pols en kunt u, waar nodig, bijsturen. Ook kan de huisvestingsverordening, indien nodig, aangescherpt worden. Op deze manier zorgt de huisvestingsverordening voor het gewenste resultaat in de woonruimteverdeling.



# 3 Analyse

In dit hoofdstuk ondersteunen we de conclusies aan de hand van onze analyses. Allereerst brengen we de huidige woningmarkt van Heerlen op stadsdeel- en gemeenteniveau in beeld. Dit doen we onder andere door in te gaan op het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun bijkomende huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad van Heerlen. Ter ondersteuning hiervan tonen we de recente markt- en verhuisdynamiek op de Heerlense woningmarkt. We leggen hierbij regelmatig een vergelijking met provinciale en landelijke aantallen. Zo tonen we ook de mate van schaarste in verhouding tot andere gemeenten. Tenslotte kijken we vooruit: hoe gaat het aantal huishoudens zich ontwikkelen, om welke doelgroepen gaat het en wat betekent dit voor de te verwachte woningschaarste per stadsdeel?

## 3.1 Heerlen heeft relatief groot aandeel huishoudens met een laag (midden-)inkomen

### Inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit schaarsteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast. Ter verduidelijking lichten we hierna de geldende regels per inkomensgroep inclusief bijbehorende inkomensgrenzen toe:

- **Lage inkomens met huurtoeslag:** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 24.075** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€ 32.675**. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 23.975 / € 32.550).
- **Lage inkomens zonder huurtoeslag:** in de nieuwe regels verdwijnt de tussencategorie voor mensen met een laag middeninkomen. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van **€ 40.765** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 45.014**.
- **Middeninkomens:** er is geen vaste inkomensgrens voor middeninkomens. In dit onderzoek gaan we uit van een maximaal inkomen van **€ 54.000 per huishouden**.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens met een inkomen **boven de € 54.000** per huishouden behoren in dit onderzoek tot de hoge inkomens.

### Relatief veel lage inkomens in de gemeente Heerlen, met name in Heerlerheide

In onderstaande tabel geven we de omvang van inkomensgroepen voor de stadsdelen in Heerlen weer en zetten we deze af tegen de omvang van deze groepen binnen de gehele gemeente Heerlen, de COROP-regio Zuid-Limburg, de provincie Limburg en heel Nederland. Het valt op dat in de gemeente Heerlen relatief veel huishoudens met een laag inkomen wonen. 64% van de huishoudens behoort tot de doelgroep aan wie een sociale huurwoning kan worden toegewezen. Meer dan de helft hiervan heeft een inkomen waarmee ze in aanmerking komen voor passend toewijzen (met huurtoeslag) onder de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens (37% van het totaal). Dit is beduidend hoger dan zowel het regionale als landelijke beeld. Zo behoort in heel Nederland 51% van de huishoudens tot de doelgroep voor een sociale huurwoning.

**Tabel 1: Huishoudens naar inkomensgroepen**

| Inkomensgroep                                                                                 | Heerlen<br>Centrum      | Heerlen<br>Stad          | Heerler-<br>baan        | Heerler-<br>heide       | Hoens-<br>broek         | Heerlen                  | Zuid-<br>Limburg          | Limburg                   | Neder-<br>land              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Lage inkomens met<br>passend toewijzen<br>(tot € 24.075 / € 32.675)                           | 1.355<br>(38%)          | 6.310<br>(36%)           | 1.450<br>(31%)          | 3.935<br>(41%)          | 3.640<br>(38%)          | 16.720<br>(37%)          | 92.025<br>(31%)           | 145.375<br>(28%)          | 2.040.560<br>(26%)          |
| Lage inkomens zonder<br>passend toewijzen<br>(€ 24.075 / € 32.675 tot<br>€ 40.765 / € 45.014) | 970<br>(28%)            | 4.575<br>(26%)           | 1.235<br>(26%)          | 2.715<br>(28%)          | 2.585<br>(27%)          | 12.120<br>(27%)          | 76.525<br>(26%)           | 138.390<br>(26%)          | 1.958.035<br>(25%)          |
| Midden inkomens<br>(€ 40.765 / € 45.014 tot<br>€ 54.000)                                      | 325<br>(9%)             | 1.630<br>(9%)            | 475<br>(10%)            | 685<br>(7%)             | 755<br>(8%)             | 3.915<br>(9%)            | 126.095<br>(43%)          | 243.365<br>(46%)          | 3.949.190<br>(50%)          |
| Hoge inkomens<br>(€ 54.000+)                                                                  | 875<br>(25%)            | 5.230<br>(29%)           | 1.505<br>(32%)          | 2.300<br>(24%)          | 2.630<br>(27%)          | 12.385<br>(27%)          |                           |                           |                             |
| <b>Totaal</b>                                                                                 | <b>3.525<br/>(100%)</b> | <b>17.745<br/>(100%)</b> | <b>4.665<br/>(100%)</b> | <b>9.635<br/>(100%)</b> | <b>9.610<br/>(100%)</b> | <b>45.140<br/>(100%)</b> | <b>294.645<br/>(100%)</b> | <b>527.130<br/>(100%)</b> | <b>7.947.785<br/>(100%)</b> |

Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2019), WoOn2018. Bewerking Stec Groep (2022).

### Betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in Heerlen mogelijk beperkt is, stellen we eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vast. We rekenen wat betreft koopwoningen met de WOZ-waarde. In de huidige markt overstijgen de transactieprizen deze WOZ-waarde vaak ruim. Op de lange termijn (met naar waarschijnlijkheid een meer ontspannen markt) geeft deze WOZ-waarde echter een redelijke indicatie voor de passende koopwoningvoorraad. We schenken verderop aandacht aan de invloed van de huidige woningmarkt op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

Voor **lage inkomens met huurtoeslag** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 157.500 en een huurwoning tot circa € 590 betaalbaar (kale huur, uitgaande van een huurquote van 25%). In de praktijk heeft deze doelgroep recht op toewijzing van een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 633,25 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor meerpersoonshuishoudens). Deze grens ligt hoger dan de betaalbaarheidsgrens, echter zorgt de huurtoeslag ervoor dat deze woningen voor deze doelgroep betaalbaar blijven.

Voor **lage inkomens zonder huurtoeslag** met een inkomen tot maximaal € 45.014 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 217.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden. Een betaalbare huurprijs voor deze groep loopt van € 590 tot € 810. Aansluitend bij de toewijzingsregels van sociale huurwoningen vormt het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 633,25 / € 678,66) tot de liberalisatiegrens (€ 763,47) een geschikte huurcategorie.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 54.000 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 260.500 bereikbaar en huurwoningen van € 810 tot € 970. Dit laatste komt overeen met woningen die vaak als middenhuur worden getypeerd, namelijk vanaf de liberalisatiegrens (€ 763,47) tot € 950. Overige woningen met een hogere huurprijs (meer dan € 970) of woningwaarde (meer dan € 260.500) zijn enkel bereikbaar voor **hoge inkomens** (of lagere inkomens met voldoende middelen). Gegevens van deze huurcategorie zijn beschikbaar met de ondergrens € 950.

### In principe voldoende woningen voor lage inkomens

In onderstaande tabel geven we de betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep weer en geven we een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Hieruit blijkt dat een relatief groot deel van de woningvoorraad bereikbaar is voor lage- en middeninkomens, ook in relatie tot de omvang van deze doelgroepen. Voor de groep met een laag inkomen (28.840 huishoudens) zijn in totaal circa 33.695 woningen passend op basis van de huurprijs of WOZ-waarde. Voor middeninkomens (3.915 huishoudens) zijn in totaal circa 4.565 woningen in de betaalbare prijsklasse aanwezig in de woningvoorraad van Heerlen

In principe zijn er daarmee voldoende woningen om lage- en middeninkomens mee te kunnen voorzien. Al spelen ook andere factoren in het bepalen van de woningschaarste. Zo is voor de groep huishoudens met een hoog inkomen (12.385 huishoudens) het aantal passende woningen (4.860) zeer krap. Dit betekent dat een groot deel van deze hogere inkomens zal uitwijken naar een goedkopere koopwoning (in het goedkope- en middensegment) of huurwoning. Hiernaast spelen de marktdynamiek en verhuisdynamiek een belangrijke rol. Hier komen we in de volgende paragrafen op terug.

**Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse**

| Inkomensgroep                                                                                    | Betaalbare klasse<br>huur* en koop**                  | Stadsdeel               | Aantal<br>Huis-<br>houdens | Passende<br>huur-<br>woningen*** | Passende<br>koop-<br>woningen*** | Totaal<br>passende<br>woningen |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Lage inkomens<br>met passend<br>toewijzen (tot €<br>24.075 / € 32.675)                           | Koop: tot € 157.500<br>Huur: tot € 590                | Heerlen-Centrum         | 1.355                      | 860                              | 233                              | 1.093                          |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlen-Stad            | 6.310                      | 5.790                            | 2.778                            | 8.568                          |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlerbaan             | 1.450                      | 1.820                            | 210                              | 2.030                          |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlerheide            | 3.935                      | 3.125                            | 2.432                            | 5.557                          |
|                                                                                                  |                                                       | Hoensbroek              | 3.640                      | 3.435                            | 1.620                            | 5.055                          |
|                                                                                                  |                                                       | <b>Gemeente Heerlen</b> | <b>16.720</b>              | <b>15.030</b>                    | <b>7.273</b>                     | <b>22.303</b>                  |
| Lage inkomens<br>zonder passend<br>toewijzen (€ 24.075<br>/ € 32.675 tot €<br>40.765 / € 45.014) | Koop: € 157.500 - €<br>217.000<br>Huur: € 590 - € 810 | Heerlen-Centrum         | 970                        | 715                              | 189                              | 904                            |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlen-Stad            | 4.575                      | 1.980                            | 2.062                            | 4.042                          |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlerbaan             | 1.235                      | 425                              | 809                              | 1.234                          |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlerheide            | 2.715                      | 1.020                            | 1.515                            | 2.535                          |
|                                                                                                  |                                                       | Hoensbroek              | 2.585                      | 840                              | 1.839                            | 2.679                          |
|                                                                                                  |                                                       | <b>Gemeente Heerlen</b> | <b>12.120</b>              | <b>4.980</b>                     | <b>6.414</b>                     | <b>11.394</b>                  |
| Midden inkomens<br>(€ 40.765 / € 45.014<br>tot € 54.000)                                         | Koop: € 217.000 - €<br>260.500<br>Huur: € 810 - € 970 | Heerlen-Centrum         | 325                        | 430                              | 284                              | 714                            |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlen-Stad            | 1.630                      | 685                              | 1.112                            | 1.797                          |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlerbaan             | 475                        | 140                              | 430                              | 570                            |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlerheide            | 685                        | 325                              | 291                              | 616                            |
|                                                                                                  |                                                       | Hoensbroek              | 755                        | 265                              | 602                              | 867                            |
|                                                                                                  |                                                       | <b>Gemeente Heerlen</b> | <b>3.915</b>               | <b>1.845</b>                     | <b>2.719</b>                     | <b>4.564</b>                   |
| Hoge inkomens<br>(€ 54.000+)                                                                     | Koop: € 260.500 +<br>Huur: € 970 +                    | Heerlen-Centrum         | 875                        | 105                              | 375                              | 480                            |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlen-Stad            | 5.230                      | 260                              | 2.432                            | 2.692                          |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlerbaan             | 1.505                      | 180                              | 545                              | 725                            |
|                                                                                                  |                                                       | Heerlerheide            | 2.300                      | 70                               | 251                              | 321                            |
|                                                                                                  |                                                       | Hoensbroek              | 2.630                      | 50                               | 591                              | 641                            |
|                                                                                                  |                                                       | <b>Gemeente Heerlen</b> | <b>12.385</b>              | <b>665</b>                       | <b>4.194</b>                     | <b>4.859</b>                   |

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2019), WOZ-register gemeente Heerlen (2021). Bewerking Stec Groep (2022). \*We rekenen voor zowel de betaalbaarheidsgrens van koop als huur met het maximale hypotheekbedrag bij een lineaire lening met een rentevaste periode van 15 jaar, de maximale huur komt overeen met de bruto maandlasten bij deze hypotheek.

\*\*Betaalbaarheid is gebaseerd op hoogste inkomensgrens, passende omvang van de woningvoorraad is voor eenpersoonshuishoudens dus kleiner. \*\*\* Zoveel mogelijk de betaalbaarheidsgrenzen benaderd. Passende huurwoningen gebaseerd op bestaande grenzen, zie toelichting hierboven.

### Aantal huishoudens met een laag inkomen wonen relatief vaak in een huurwoning

Zoals al gesteld kunnen lage inkomens ook deels in een duurdere woning landen wanneer zij beschikken over eigen vermogen. Wanneer we de huidige woonsituatie per inkomensgroep in beeld brengen, valt op dat dit in Heerlen niet bovengemiddeld vaak voorkomt. Het aantal huishoudens met een laag inkomen met huurtoeslag dat in een koopwoning woont is namelijk ruim minder dan het aantal koopwoningen dat past bij deze inkomensgroep (2.310 om 7.275 woningen). Dit betekent dat er relatief weinig huishoudens met een laag inkomen profiteren van de huidige stijging op de koopwoningmarkt. Hierdoor is de concurrentie op de huurwoningmarkt groter.



**Tabel 3: Huidige woonsituatie per inkomensgroep**

| Inkomensgroep                                                                  | Stadsdeel               | Huurwoning    | Koopwoning    | Onbekend     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Lage inkomens met huurtoeslag (tot € 24.075 / € 32.675)                        | Heerlen-Centrum         | 845           | 95            | 410          |
|                                                                                | Heerlen-Stad            | 4.850         | 815           | 590          |
|                                                                                | Heerlerbaan             | 1.245         | 130           | 40           |
|                                                                                | Heerlerheide            | 2.890         | 720           | 295          |
|                                                                                | Hoensbroek              | 2.815         | 550           | 220          |
|                                                                                | <b>Gemeente Heerlen</b> | <b>12.645</b> | <b>2.310</b>  | <b>1.555</b> |
| Lage inkomens zonder huurtoeslag (€ 24.075 / € 32.675 tot € 40.765 / € 45.014) | Heerlen-Centrum         | 610           | 305           | 120          |
|                                                                                | Heerlen-Stad            | 2.090         | 2.095         | 265          |
|                                                                                | Heerlerbaan             | 770           | 435           | 55           |
|                                                                                | Heerlerheide            | 1.100         | 1.320         | 200          |
|                                                                                | Hoensbroek              | 1.110         | 1.315         | 140          |
|                                                                                | <b>Gemeente Heerlen</b> | <b>5.680</b>  | <b>5.470</b>  | <b>780</b>   |
| Midden en hoge inkomens (Vanaf € 40.765 / € 45.014)                            | Heerlen-Centrum         | 355           | 695           | 45           |
|                                                                                | Heerlen-Stad            | 1.285         | 5.350         | 140          |
|                                                                                | Heerlerbaan             | 490           | 1.405         | 30           |
|                                                                                | Heerlerheide            | 465           | 2.315         | 95           |
|                                                                                | Hoensbroek              | 455           | 2.765         | 75           |
|                                                                                | <b>Gemeente Heerlen</b> | <b>3.050</b>  | <b>12.530</b> | <b>385</b>   |

Bron: LMW (31 december 2019).

### Aantal dure scheefwoners in hoogste sociale huursegment is relatief hoog in Heerlen

Wanneer er onvoldoende betaalbare mogelijkheden zijn voor huishoudens met een laag inkomen zoeken zij regelmatig (tijdelijk) een uitweg naar een duurdere sociale huurwoning of middenhuurwoning. Dit type woning is eigenlijk bedoeld voor huishoudens met een hoger inkomen. Wanneer huishoudens met een laag inkomen hierin wonen, wonen zij dus duur scheef. In Heerlen zien we dit met name terug in het duurste sociale huursegment (tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens). 47% van de huishoudens die in dit segment wonen, wonen duur scheef en komen dus eigenlijk in aanmerking voor een woning onder de aftoppingsgrens. Dit aandeel is relatief hoog ten opzichte van zowel de regio, de provincie als heel Nederland. In de middenhuur zien we dat relatief weinig mensen duur scheefwonen. Al gaat het ook in dit segment nog om 21%. Zij zouden op basis van hun inkomen dus eigenlijk voor een sociale huurwoning in aanmerking komen.

**Tabel 4: Dure scheefwoners in duurste sociale huursegment (€ 633,25 - € 763,47, links) en in middenhuur (€ 763,47 - € 950,00, rechts)**

| Regio            | Dure scheefheid | Totale voorraad |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Heerlen-Centrum  | 250 (35%)       | 715             |
| Heerlen-Stad     | 940 (47%)       | 1.980           |
| Heerlerbaan      | 75 (18%)        | 425             |
| Heerlerheide     | 575 (56%)       | 1.020           |
| Hoensbroek       | 495 (59%)       | 840             |
| Gemeente Heerlen | 2.335 (47%)     | 4.980           |
| Zuid-Limburg     | 13.110 (46%)    | 28.255          |
| Limburg          | 20.640 (46%)    | 44.840          |
| Nederland        | 302.270 (42%)   | 719.620         |

| Regio            | Dure scheefheid | Totale voorraad |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Heerlen-Centrum  | 55 (13%)        | 430             |
| Heerlen-Stad     | 145 (21%)       | 685             |
| Heerlerbaan      | 15 (11%)        | 140             |
| Heerlerheide     | 115 (35%)       | 325             |
| Hoensbroek       | 65 (25%)        | 265             |
| Gemeente Heerlen | 395 (21%)       | 1.845           |
| Zuid-Limburg     | 3.715 (30%)     | 12.480          |
| Limburg          | 6.175 (29%)     | 21.450          |
| Nederland        | 85.540 (23%)    | 375.570         |

Bron: LMW (31 december 2019).

## 3.2 Dynamiek op de Heerlense woningmarkt is hoog in betaalbare segment

### Hoge dynamiek in betaalbare koopsegment

Naast het afzetten van de bestaande inkomensgroepen tegen de voor hen passende woningvoorraad geeft ook de marktdynamiek een inzicht in de krapte van bepaalde woningprijsklassen in Heerlen. Immers hoe hoger de dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen over het algemeen verkocht worden. We

zien dat in Heerlen met name in het prijssegment tot € 260.500 (betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens) de marktdynamiek zeer hoog is. Wel zien we dat deze in Limburg en Nederland als geheel de dynamiek in dit segment nog groter is. Dit komt echter ook deels door de relatief grote betaalbare woningvoorraad in Heerlen, zoals vermeld in tabel 2. Immers is, zoals vermeld in tabel 2, 80% van de koopwoningvoorraad passend voor lage- en middeninkomens (tot € 260.500). Ondanks dat zien we dat slechts 66% van het aanbod aan koopwoningen in het afgelopen jaar ook daadwerkelijk onder deze prijs wordt aangeboden. Hierdoor wordt het aanbod aan passende woningen voor huishoudens met een laag- of middeninkomen dus kleiner. De marktdynamiek per stadsdeel is in te zien in bijlage A. Hierin is te zien dat de marktdynamiek met name hoog is in de stadsdelen Heerlen-Stad en Hoensbroek.

**Tabel 5: Huidig aanbod te koop- en verkochte woningen in Heerlen**

| Prijsklassen (€)  | Te koop januari 2022 (#) | Te koop januari 2022 (%) | Verkocht afgelopen jaar (#) | Verkocht afgelopen jaar (%) | Totaal te koop/ verkocht | Totaal aandeel (%) | Aanbod / transactieratio* (%) |         |           |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------|---------|-----------|
|                   |                          |                          |                             |                             |                          |                    | Heerlen                       | Limburg | Nederland |
| Tot € 157.5K      | 31                       | 11%                      | 211                         | 25%                         | 242                      | 22%                | 13%                           | 12%     | 9%        |
| € 157.5K - € 217K | 63                       | 23%                      | 284                         | 34%                         | 347                      | 31%                | 18%                           | 14%     | 10%       |
| € 217K - € 260.5K | 32                       | 12%                      | 115                         | 14%                         | 147                      | 13%                | 22%                           | 14%     | 12%       |
| € 260.5K - 355K   | 52                       | 19%                      | 142                         | 17%                         | 194                      | 17%                | 27%                           | 19%     | 16%       |
| € 355K+           | 93                       | 34%                      | 92                          | 11%                         | 185                      | 17%                | 50%                           | 27%     | 23%       |
| Totaal            | 271                      | 100%                     | 844                         | 100%                        | 1115                     | 100%               | 24%                           | 19%     | 18%       |

Bron: Funda (januari 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verkoop afgelopen jaar. \*Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

### Veel reacties op woningen tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens

De hoge dynamiek op de woningmarkt is ook terug te zien in de huurwoningmarkt. Gemiddeld komen er per huurwoning van woningcorporaties 100 reacties binnen op Thuis in Limburg. Met name in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens is de vraag groot. Voor woningen in deze prijsklasse komen gemiddeld 115 reacties binnen. Ter vergelijking: woningen tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens kennen gemiddeld 70 reacties en boven de liberalisatiegrens slechts 35. We nemen aan dat op de particuliere huurmarkt ook in dezelfde prijsklassen, dus woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens, de krapte het grootst is.

**Tabel 6: Gemiddeld aantal reacties per huurprijsklasse in Heerlen, 2019-2021**

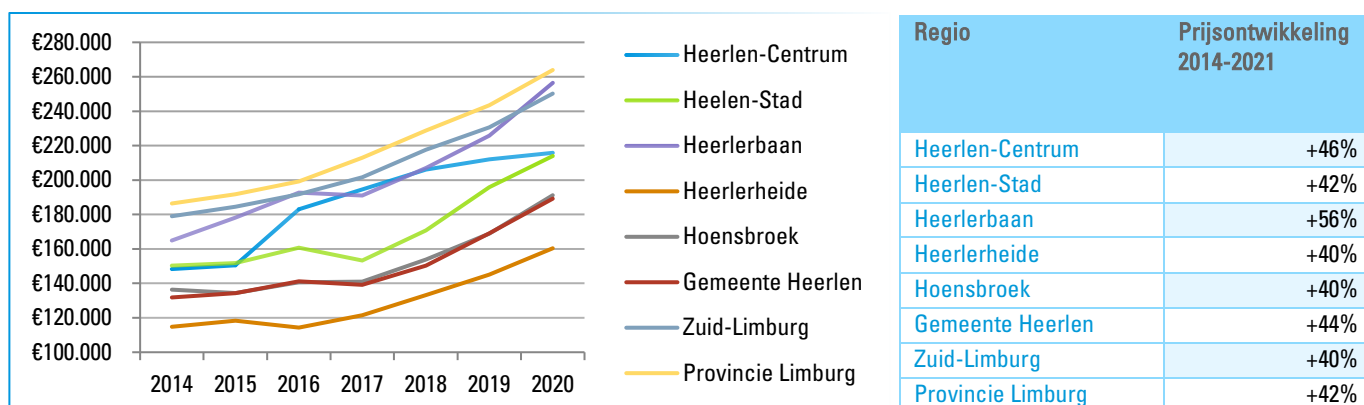
| Prijsklasse                                      | Gemiddeld aantal reacties |
|--------------------------------------------------|---------------------------|
| Tot kwaliteitskortingsgrens                      | 75                        |
| Kwaliteitskortingsgrens tot lage aftoppingsgrens | 115                       |
| Lage tot hoge aftoppingsgrens                    | 100                       |
| Hoge aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens      | 70                        |
| Boven liberalisatiegrens                         | 35                        |
| Totaal                                           | 100                       |

Bron: Thuis in Limburg (2021, gegevens 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

### Transactiepreizen in Heerlen vergelijkbaar met de regio Zuid-Limburg, maar groeien relatief snel

Wanneer we de prijsontwikkeling van Heerlen over de afgelopen jaren afzetten tegen de regio Zuid-Limburg en de provincie Limburg valt op dat de gemiddelde transactieprijs in Heerlen over de jaren lager ligt dan in de provincie Limburg als geheel en vergelijkbaar met de regio. Wel zien we dat de prijzen relatief sterk zijn gestegen in Heerlen (+44%). Dit is hoger dan in de regio en provincie als geheel. Met name de transactieprijs in de stadsdelen Heerlen-Centrum en Heerlerbaan is relatief sterk gestegen, al ligt de prijsstijging van alle stadsdelen relatief dicht bij elkaar. In geen enkel stadsdeel is verder de prijsstijging beneden het regiogemiddelde.

**Figuur 1: Gemiddelde transactieprijs woningen in Heerlen en provincie Limburg, 2014-2020**

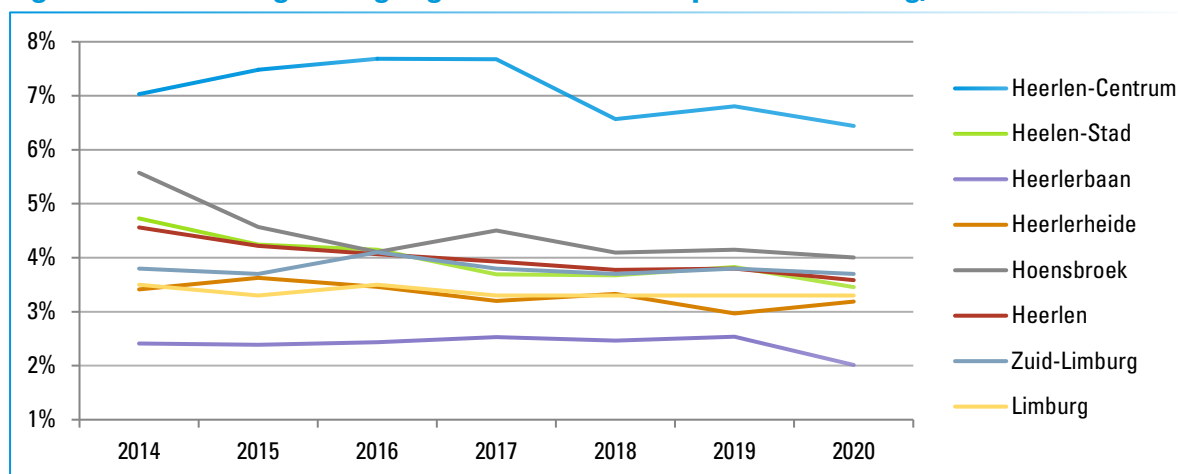


Bron: Etil (2021).

### Leegstand in Heerlen sterk gedaald en ligt beneden regionaal aandeel

Ook de ontwikkeling van de woningleegstand toont een verdere druk op de woningmarkt van Heerlen. Waar in 2014 nog 4,6% van de woningen leegstond, is dit in 2020 3,6%. Dit is lager dan het regionaal aandeel. In de gehele provincie ligt het aandeel leegstand lager en in Nederland als substantieel lager. Wel is het zo dat Heerlen in de afgelopen periode in vergelijking tot een sterkere daling heeft gekend.

**Figuur 3: Ontwikkeling woningleegstand in Heerlen en provincie Limburg, 2014-2020**



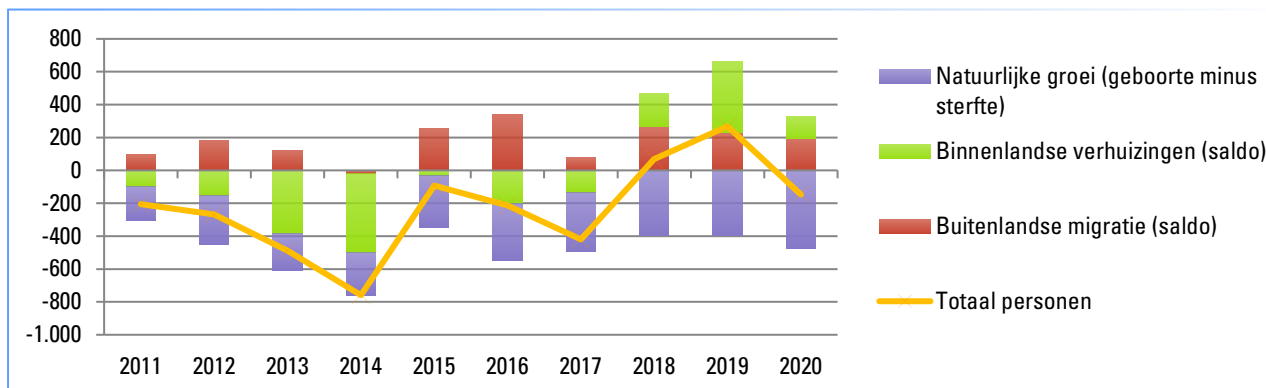
Bron: Etil (2021).

## 3.3 Positief saldo binnenlandse verhuizingen als tegenwicht van natuurlijke krimp en wegtrekken jongeren

### Inwoneraantal Heerlen loopt terug, maar krimp wordt laatste jaren geremd door instroom van buitenaf

De historische demografische ontwikkeling van de gemeente Heerlen laat zien dat het inwonertal van de gemeente in de afgelopen tien jaar is teruggelopen. Dit komt met name door een sterke natuurlijke krimp. Oftewel: elk jaar overlijden er meer mensen dan dat er geboren worden. Wel zien we dat de binnenlandse migratie de afgelopen jaren is omgeslagen. Waar tussen 2011 en 2017 het binnenlands migratiesaldo telkens negatief was, is deze in de laatste jaren juist positief.

**Figuur 2: Demografiemodel Heerlen, 2011-2020**

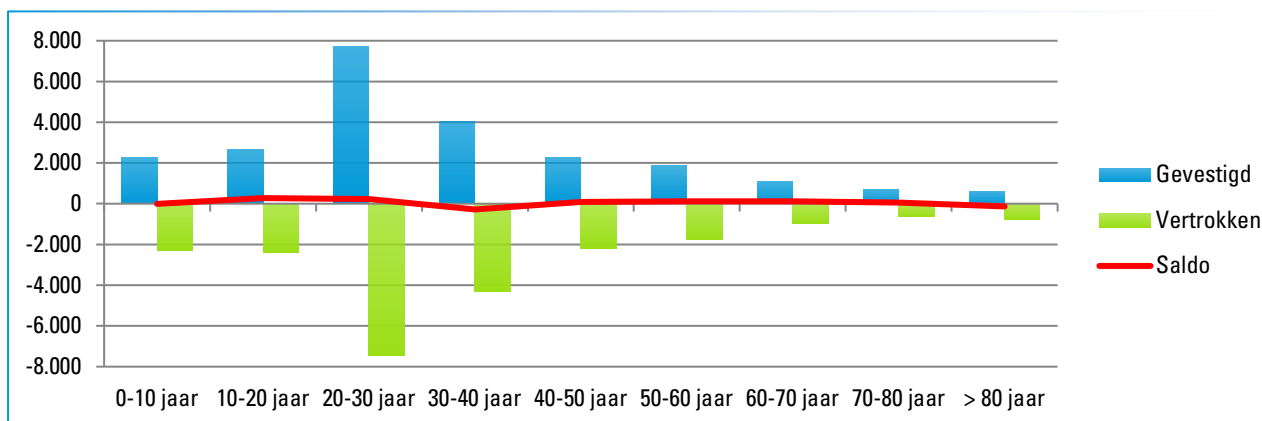


Bron: CBS (2021, cijfers 2011-2020). Bewerking Stec Groep (2022).

### Jongeren vestigen zich in Heerlen, gezinnen trekken weg

Het binnenlands migratiesaldo heeft dus een positieve invloed op het inwonertal van Heerlen. Uitgesplitst naar leeftijdsklassen zien we dat met name in de leeftijd 10-20 jaar en 20-30 jaar het saldo positief is. De toestroom van jongere huishoudens kan de druk op het lage- en middensegment vergroten.

**Figuur 3: Binnenlandse verhuizingen naar leeftijdsklasse, 2011-2020**

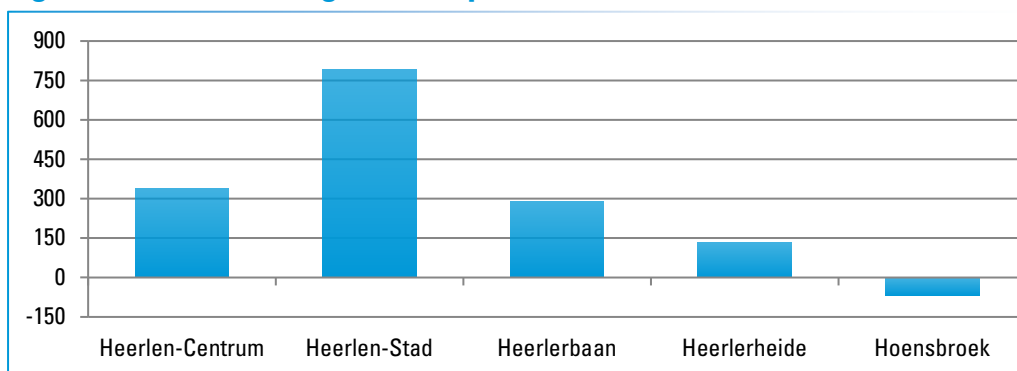


Bron: CBS (2021, cijfers 2011-2020). Bewerking Stec Groep (2022).

### Positief binnenlands migratiesaldo ook zichtbaar op stadsdeelniveau, positiefst in Heerlen-Stad

Wanneer we het binnenlands migratiesaldo uitsplitsen naar de stadsdelen valt op dat met name in Heerlen-Stad het saldo in de laatste jaren zeer positief is. Dit duidt erop dat dit stadsdeel een belangrijke vestigingslocatie is voor buitengemeentelijke huishoudens. Daartegenover zien we enkel in Hoensbroek een negatief binnenlands migratiesaldo terug.

**Figuur 6: Binnenlands migratiesaldo per stadsdeel, 2016-2020**



Bron: BRP-register gemeente Heerlen (2021). Bewerking Stec Groep (2022).

### Binnengemeentelijke verhuizingen vinden met name binnen het stadsdeel plaats

Van de binnengemeentelijke verhuizingen vindt een groot deel binnen het eigen stadsdeel plaats. Met name in Hoensbroek en Heerlen-stad is dit aandeel zeer hoog. Dit duidt erop dat de stadsdelen ook grotendeels hun eigen woningmarkt vormen, waar gericht beleid op moet worden gevoerd.

**Tabel 6: Binnengemeentelijke inkomende verhuizingen per stadsdeel, 2016-2020**

| Inkomende verhuizingen | Heerlen-Centrum | Heerlen-Stad | Heerlerbaan | Heerlerheide | Hoensbroek |
|------------------------|-----------------|--------------|-------------|--------------|------------|
| Heerlen-Centrum        | 34%             | 40%          | 6%          | 12%          | 7%         |
| Heerlen-Stad           | 11%             | 62%          | 6%          | 12%          | 8%         |
| Heerlerbaan            | 6%              | 35%          | 48%         | 7%           | 4%         |
| Heerlerheide           | 4%              | 21%          | 3%          | 56%          | 15%        |
| Hoensbroek             | 3%              | 15%          | 3%          | 17%          | 63%        |

Bron: BRP-register gemeente Heerlen (2021). Bewerking Stec Groep (2022).

## 3.4 Verwachte huishoudensafname in Heerlen kan zorgen voor ontspanning op woningmarkt

### Aantal huishoudens loopt naar verwachting terug, met -1.155 tot 2032 en met -3.630 tot 2042

Voor het in beeld brengen van de verwachte woningschaarste in de komende jaren is de verwachte huishoudensontwikkeling van belang. Uitgesplitst naar vijf doelgroepen zien we dat het aantal huishoudens in de doelgroepen 'alleenstaanden en stellen tot 65 jaar' en 'gezinnen' naar verwachting sterk afnemen tot 2032. Enkel de doelgroep 'alleenstaanden en stellen van 65 jaar of ouder' neemt nog in omvang toe (+2.325 huishoudens). Dit leidt ertoe dat het totaal aantal huishoudens tot 2032 naar verwachting met -1.155 terugloopt. Doorkijkend naar 2042 zien we dat het aantal huishoudens nog sterker afneemt. In totaal wordt de komende 20 jaar een afname van 3.630 huishoudens verwacht. Mogelijk wordt deze huishoudensafname enigszins geremd door een blijvend positief migratiesaldo. Ondanks dat zal dit naar verwachting op termijn leiden tot een ontspanning van de woningmarkt. In bijlage B is te zien dat op stadsdeelniveau naar verwachting weinig verschillen zullen bestaan. In elk stadsdeel wordt een huishoudensafname verwacht, met mogelijke ontspanning van de woningmarkt als gevolg.

**Tabel 6: Huishoudensontwikkeling gemeente Heerlen, 2022-2042**

| Doelgroep                               | 2022          | 2032          | Ontw.<br>2022-2032  | 2042          | Ontw.<br>2032-2042  | Ontw.<br>2022-2042  |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar    | 5.925         | 4.995         | -935 (-8%)          | 4.400         | -595 (-12%)         | -1.525 (-26%)       |
| Gezinnen                                | 11.895        | 11.550        | -345 (-7%)          | 11.070        | -480 (-4%)          | -825 (-7%)          |
| Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar | 13.665        | 11.475        | -2.190 (-18%)       | 9.915         | -1.560 (-14%)       | -3.750 (-27%)       |
| Alleenstaanden & stellen 65+            | 13.660        | 15.985        | +2.325 (+17%)       | 16.155        | +170 (+1%)          | +2.495 (+18%)       |
| Overig                                  | 185           | 170           | -10 (-6%)           | 160           | -10 (-7%)           | -25 (-13%)          |
| <b>Totaal</b>                           | <b>45.325</b> | <b>44.175</b> | <b>-1.155 (-3%)</b> | <b>41.700</b> | <b>-2.475 (-6%)</b> | <b>-3.630 (-8%)</b> |

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

### Huishoudensafname vindt met name plaats onder huishoudens met een midden- tot hoog inkomen

Tussen 2022 en 2032 neemt het aandeel huishoudens met een midden- en hoog inkomen naar verwachting het sterkst af. Dit komt met name door de relatief sterke daling van het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. In totaal verwachten we een afname van 235 huishoudens met een middeninkomen en een afname van 750 huishoudens met een hoog inkomen. Daartegenover zal het aantal huishoudens met een laag inkomen relatief weinig afnemen. In totaal verwachten we een afname van 150 huishoudens met een laag inkomen. In Bijlage C is te zien dat deze verwachte ontwikkeling niet veel verschilt per stadsdeel. De verwachte sterke afname van huishoudens met een midden- of hoog inkomen heeft niet enkel effecten op de koopwoningmarkt. Aangezien de markt voor koopwoningen mogelijk zal ontspannen, heeft dit als gevolg dat ook de verdringingseffecten op de huurwoningmarkt minder veelvuldig zullen opspelen. Monitoring van de huishoudens- en inkomensgroepenontwikkeling is van belang om hier goed zicht op te houden in de toekomst.



**Tabel 7: Ontwikkeling inkomensgroepen gemeente Heerlen, 2022-2032**

| Inkomensgroep                                                      | Inkomensgrenzen                                | 2022                 | 2032                 | Ontw. 2022-2032     |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Laag inkomen met recht op huurtoeslag<br>(primaire doelgroep)      | Tot € 24.075 / € 32.675                        | 16.720 (37,0%)       | 16.555 (37,6%)       | -165 (-1%)          |
| Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag<br>(secundaire doelgroep) | € 24.075 / € 32.675 tot<br>€ 40.765 / € 45.014 | 12.130 (26,9%)       | 12.145 (27,6%)       | +15 (0%)            |
| Middeninkomens                                                     | € 40.765 / € 45.014 tot<br>€ 54.000            | 3.895 (8,6%)         | 3.660 (8,3%)         | -235 (-6%)          |
| Hoge inkomens                                                      | € 54.000+                                      | 12.395 (27,5%)       | 11.645 (26,5%)       | -750 (-6%)          |
| <b>Totaal</b>                                                      |                                                | <b>45.140 (100%)</b> | <b>44.005 (100%)</b> | <b>-1.135 (-3%)</b> |

Bron: Progneff (2021), WoOn2018, LMW (31 december 2019). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

#### ONTWIKKELING INKOMENSGROEPEN OP BASIS VAN DEMOGRAFIE

Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor 2021 en 2031. Hierbij koppelen we de verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de Progneff2021-prognose. Door het relatief sterk toenemend aantal 65-plus huishoudens en hun relatief sterke vertegenwoordiging in de midden- en lagere inkomensklassen verwachten we dat het aantal huishoudens met een midden- en laag inkomen relatief en absoluut licht groeit richting 2032, waarbij de hogere inkomensgroepen juist in aandeel zullen afnemen.

In de praktijk kan de daadwerkelijke ontwikkelingen van inkomensgroepen op korte termijn hiervan afwijken door conjunctuurschommelingen. Daarnaast betekent een groeiende groep oudere huishoudens met een laag inkomen niet direct dat de sociale huurvoorraad naar rato moet groeien. In de praktijk heeft een deel van deze huishoudens voldoende vermogen (al dan niet in de vorm van overwaarde in de huidige woning) om door te stromen naar een koop- of middenhuurwoning.

# Bijlage: analyses op stadsdeelniveau

## A. Marktdynamiek per stadsdeel

**Tabel A1: Marktdynamiek Heerlen-Centrum**

| Prijsklassen (€)  | Te koop januari 2022 (#) | Te koop januari 2022 (%) | Verkocht afgelopen jaar (#) | Verkocht afgelopen jaar (%) | Totaal te koop/ verkocht | Totaal aandeel (%) | Aanbod / transactieratio (%) |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|
| Tot € 157.5K      | 1                        | 1%                       | 8                           | 14%                         | 9                        | 7%                 | 11%                          |
| € 157.5K - € 217K | 6                        | 8%                       | 9                           | 16%                         | 15                       | 12%                | 40%                          |
| € 217K - € 260.5K | 5                        | 7%                       | 9                           | 16%                         | 14                       | 11%                | 36%                          |
| € 260.5K - 355K   | 11                       | 15%                      | 22                          | 39%                         | 33                       | 26%                | 33%                          |
| € 355K+           | 48                       | 68%                      | 8                           | 14%                         | 56                       | 44%                | 86%                          |
| Totaal            | 71                       | 100%                     | 56                          | 100%                        | 127                      | 100%               | 56%                          |

Bron: Funda (januari 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verkoop afgelopen jaar. \*Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

**Tabel A2: Marktdynamiek Heerlen-Stad**

| Prijsklassen (€)  | Te koop januari 2022 (#) | Te koop januari 2022 (%) | Verkocht afgelopen jaar (#) | Verkocht afgelopen jaar (%) | Totaal te koop/ verkocht | Totaal aandeel (%) | Aanbod / transactieratio (%) |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|
| Tot € 157.5K      | 15                       | 17%                      | 97                          | 27%                         | 112                      | 25%                | 13%                          |
| € 157.5K - € 217K | 25                       | 28%                      | 107                         | 30%                         | 132                      | 29%                | 19%                          |
| € 217K - € 260.5K | 8                        | 9%                       | 44                          | 12%                         | 52                       | 12%                | 15%                          |
| € 260.5K - 355K   | 19                       | 21%                      | 63                          | 17%                         | 82                       | 18%                | 23%                          |
| € 355K+           | 23                       | 26%                      | 51                          | 14%                         | 74                       | 16%                | 31%                          |
| Totaal            | 90                       | 100%                     | 362                         | 100%                        | 452                      | 100%               | 20%                          |

Bron: Funda (januari 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verkoop afgelopen jaar. \*Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

**Tabel A3: Marktdynamiek Heerlerbaan**

| Prijsklassen (€)  | Te koop januari 2022 (#) | Te koop januari 2022 (%) | Verkocht afgelopen jaar (#) | Verkocht afgelopen jaar (%) | Totaal te koop/ verkocht | Totaal aandeel (%) | Aanbod / transactieratio (%) |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|
| Tot € 157.5K      | 1                        | 2%                       | 4                           | 6%                          | 5                        | 5%                 | 20%                          |
| € 157.5K - € 217K | 11                       | 27%                      | 17                          | 27%                         | 28                       | 27%                | 39%                          |
| € 217K - € 260.5K | 7                        | 17%                      | 13                          | 21%                         | 20                       | 19%                | 35%                          |
| € 260.5K - 355K   | 9                        | 22%                      | 17                          | 27%                         | 26                       | 25%                | 35%                          |
| € 355K+           | 13                       | 32%                      | 12                          | 19%                         | 25                       | 24%                | 52%                          |
| Totaal            | 41                       | 100%                     | 63                          | 100%                        | 104                      | 100%               | 39%                          |

Bron: Funda (januari 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verkoop afgelopen jaar. \*Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

**Tabel A4: Marktdynamiek Heerlerheide**

| Prijsklassen (€)  | Te koop januari 2022 (#) | Te koop januari 2022 (%) | Verkocht afgelopen jaar (#) | Verkocht afgelopen jaar (%) | Totaal te koop/ verkocht | Totaal aandeel (%) | Aanbod / transactieratio (%) |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|
| Tot € 157.5K      | 1                        | 2%                       | 4                           | 6%                          | 5                        | 5%                 | 20%                          |
| € 157.5K - € 217K | 11                       | 27%                      | 17                          | 27%                         | 28                       | 27%                | 39%                          |
| € 217K - € 260.5K | 7                        | 17%                      | 13                          | 21%                         | 20                       | 19%                | 35%                          |
| € 260.5K - 355K   | 9                        | 22%                      | 17                          | 27%                         | 26                       | 25%                | 35%                          |
| € 355K+           | 13                       | 32%                      | 12                          | 19%                         | 25                       | 24%                | 52%                          |
| <b>Totaal</b>     | <b>41</b>                | <b>100%</b>              | <b>63</b>                   | <b>100%</b>                 | <b>104</b>               | <b>100%</b>        | <b>39%</b>                   |

Bron: Funda (januari 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verkoop afgelopen jaar. \*Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

**Tabel A5: Marktdynamiek Hoensbroek**

| Prijsklassen (€)  | Te koop januari 2022 (#) | Te koop januari 2022 (%) | Verkocht afgelopen jaar (#) | Verkocht afgelopen jaar (%) | Totaal te koop/ verkocht | Totaal aandeel (%) | Aanbod / transactieratio (%) |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|
| Tot € 157.5K      | 7                        | 15%                      | 26                          | 14%                         | 33                       | 14%                | 21%                          |
| € 157.5K - € 217K | 16                       | 33%                      | 88                          | 48%                         | 104                      | 45%                | 15%                          |
| € 217K - € 260.5K | 10                       | 21%                      | 28                          | 15%                         | 38                       | 16%                | 26%                          |
| € 260.5K - 355K   | 8                        | 17%                      | 29                          | 16%                         | 37                       | 16%                | 22%                          |
| € 355K+           | 7                        | 15%                      | 12                          | 7%                          | 19                       | 8%                 | 37%                          |
| <b>Totaal</b>     | <b>48</b>                | <b>100%</b>              | <b>183</b>                  | <b>100%</b>                 | <b>231</b>               | <b>100%</b>        | <b>21%</b>                   |

Bron: Funda (januari 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Verkoop afgelopen jaar. \*Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

## B. Huishoudensontwikkeling per stadsdeel

**Tabel B1: Huishoudensontwikkeling Heerlen-Centrum**

| Doelgroep                               | 2022         | 2032         | Ontw. 2022-2032  | 2042         | Ontw. 2032-2042   | Ontw. 2022-2042   |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar    | 950          | 800          | -150 (-16%)      | 710          | -90 (-11%)        | -240 (-25%)       |
| Gezinnen                                | 755          | 785          | +30 (+4%)        | 755          | -25 (-3%)         | 0 (0%)            |
| Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar | 695          | 635          | -65 (-9%)        | 560          | -70 (-11%)        | -135 (-19%)       |
| Alleenstaanden & stellen 65+            | 1.170        | 1.310        | +140 (+12%)      | 1.375        | +70 (+5%)         | +210 (+18%)       |
| Overig                                  | 20           | 20           | 0 (-8%)          | 20           | 0 (-7%)           | -5 (-14%)         |
| <b>Totaal</b>                           | <b>3.590</b> | <b>3.545</b> | <b>-45 (-1%)</b> | <b>3.425</b> | <b>-120 (-3%)</b> | <b>-165 (-5%)</b> |

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

**Tabel B2: Huishoudensontwikkeling Heerlen-Stad**

| Doelgroep                               | 2022          | 2032          | Ontw. 2022-2032   | 2042          | Ontw. 2032-2042   | Ontw. 2022-2042     |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar    | 2.360         | 2.005         | -355 (-15%)       | 1.785         | -220 (-11%)       | -575 (-24%)         |
| Gezinnen                                | 4.835         | 4.765         | -70 (-1%)         | 4.580         | -185 (-4%)        | -255 (-5%)          |
| Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar | 5.495         | 4.715         | -780 (-14%)       | 4.100         | -615 (-13%)       | -1.395 (-25%)       |
| Alleenstaanden & stellen 65+            | 5.055         | 5.960         | +910 (+18%)       | 6.010         | +50 (+1%)         | +960 (+21%)         |
| Overig                                  | 70            | 70            | -5 (-5%)          | 65            | -5 (-7%)          | -10 (-10%)          |
| <b>Totaal</b>                           | <b>17.815</b> | <b>17.515</b> | <b>-305 (-2%)</b> | <b>16.540</b> | <b>-975 (-6%)</b> | <b>-1.275 (-7%)</b> |

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

**Tabel B3: Huishoudensontwikkeling Heerlerbaan**

| Doelgroep                               | 2022         | 2032         | Ontw.<br>2022-2032 | 2042         | Ontw.<br>2032-2042 | Ontw.<br>2022-2042 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar    | 420          | 365          | -55 (-13%)         | 325          | -45 (-12%)         | -100 (-23%)        |
| Gezinnen                                | 1.145        | 1.109        | -40 (-4%)          | 1.060        | -40 (-4%)          | -80 (-7%)          |
| Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar | 1.385        | 1.110        | -275 (-20%)        | 960          | -155 (-14%)        | -425 (-31%)        |
| Alleenstaanden & stellen 65+            | 1.710        | 2.005        | +295 (+17%)        | 2.070        | +65 (+3%)          | +360 (+21%)        |
| Overig                                  | 15           | 15           | 0 (-4%)            | 15           | 0 (-6%)            | 0 (-10%)           |
| <b>Totaal</b>                           | <b>4.680</b> | <b>4.600</b> | <b>-75 (-2%)</b>   | <b>4.430</b> | <b>-170 (-4%)</b>  | <b>-250 (-5%)</b>  |

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

**Tabel B4: Huishoudensontwikkeling Heerlerheide**

| Doelgroep                               | 2022         | 2032         | Ontw.<br>2022-2032 | 2042         | Ontw.<br>2032-2042 | Ontw.<br>2022-2042 |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar    | 1.125        | 950          | -175 (-15%)        | 830          | -120 (-13%)        | -295 (-26%)        |
| Gezinnen                                | 2.635        | 2.500        | -130 (-5%)         | 2.390        | -110 (-4%)         | -240 (-9%)         |
| Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar | 3.115        | 2.575        | -535 (-17%)        | 2.200        | -375 (-15%)        | -910 (-29%)        |
| Alleenstaanden & stellen 65+            | 2.725        | 3.255        | +525 (+19%)        | 3.265        | +10 (-1%)          | 535 (+20%)         |
| Overig                                  | 35           | 35           | 0 (-5%)            | 30           | -5 (-8%)           | -5 (-13%)          |
| <b>Totaal</b>                           | <b>9.635</b> | <b>9.315</b> | <b>-315 (-3%)</b>  | <b>8.715</b> | <b>-600 (-7%)</b>  | <b>-915 (-10%)</b> |

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

**Tabel B5: Huishoudensontwikkeling Hoensbroek**

| Doelgroep                               | 2022         | 2032         | Ontw.<br>2022-2032 | 2042         | Ontw.<br>2032-2042 | Ontw.<br>2022-2042   |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|----------------------|
| Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar    | 1.070        | 870          | -200 (-19%)        | 755          | -115 (-13%)        | -320 (-30%)          |
| Gezinnen                                | 2.525        | 2.400        | -125 (-5%)         | 2.280        | -120 (-5%)         | -245 (-10%)          |
| Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar | 2.975        | 2.440        | -535 (-18%)        | 2.090        | -350 (-14%)        | -880 (-30%)          |
| Alleenstaanden & stellen 65+            | 3.005        | 3.455        | +455 (+15%)        | 3.435        | -25 (-1%)          | +430 (+14%)          |
| Overig                                  | 35           | 35           | -5 (-8%)           | 30           | -5 (-8%)           | -5 (-15%)            |
| <b>Totaal</b>                           | <b>9.605</b> | <b>9.195</b> | <b>-410 (-4%)</b>  | <b>8.590</b> | <b>-610 (-7%)</b>  | <b>-1.020 (-11%)</b> |

Bron: Progneff (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

## C. Inkomensgroepenontwikkeling per stadsdeel

**Tabel C1: Inkomensgroepenontwikkeling Heerlen-Centrum**

| Inkomensgroep                                                   | Inkomensgrenzen                             | 2022                | 2032                | Ontw. 2022-2032  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Laag inkomen met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep)      | Tot € 24.075 / € 32.675                     | 1.375 (38,4%)       | 1.310 (37,0%)       | -65 (-5%)        |
| Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag (secundaire doelgroep) | € 24.075 / € 32.675 tot € 40.765 / € 45.014 | 1.000 (27,9%)       | 1.025 (28,9%)       | +25 (+3%)        |
| Middeninkomens                                                  | € 40.765 / € 45.014 tot € 54.000            | 325 (9,1%)          | 325 (9,2%)          | 0 (0%)           |
| Hoge inkomens                                                   | € 54.000+                                   | 885 (24,7%)         | 885 (24,9%)         | 0 (0%)           |
| <b>Totaal</b>                                                   |                                             | <b>3.590 (100%)</b> | <b>3.545 (100%)</b> | <b>-45 (-1%)</b> |

Bron: Progneff (2021), WoOn2018, LMW (31 december 2019). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

**Tabel C2: Inkomensgroepenontwikkeling Heerlen-Stad**

| Inkomensgroep                                                      | Inkomensgrenzen                                | 2022                 | 2032                 | Ontw. 2022-2032   |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Laag inkomen met recht op huurtoeslag<br>(primaire doelgroep)      | Tot € 24.075 / € 32.675                        | 6.335 (35,6%)        | 6.315 (36,0%)        | -20 (0%)          |
| Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag<br>(secundaire doelgroep) | € 24.075 / € 32.675 tot<br>€ 40.765 / € 45.014 | 4.680 (26,3%)        | 4.710 (26,9%)        | +30 (+1%)         |
| Middeninkomens                                                     | € 40.765 / € 45.014 tot<br>€ 54.000            | 1.620 (9,1%)         | 1.545 (8,8%)         | -75 (-5%)         |
| Hoge inkomens                                                      | € 54.000+                                      | 5.180 (29,1%)        | 4.945 (28,2%)        | -235 (-5%)        |
| <b>Totaal</b>                                                      |                                                | <b>17.815 (100%)</b> | <b>17.515 (100%)</b> | <b>-300 (-2%)</b> |

Bron: Progneff (2021), WoOn2018, LMW (31 december 2019). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

**Tabel C3: Inkomensgroepenverdeling Heerlerbaan**

| Inkomensgroep                                                      | Inkomensgrenzen                                | 2022                | 2032                | Ontw. 2022-2032  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Laag inkomen met recht op huurtoeslag<br>(primaire doelgroep)      | Tot € 24.075 / € 32.675                        | 1.450 (31,0%)       | 1.465 (31,8%)       | +15 (+1%)        |
| Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag<br>(secundaire doelgroep) | € 24.075 / € 32.675 tot<br>€ 40.765 / € 45.014 | 1.265 (27,1%)       | 1.290 (28%)         | +25 (+2%)        |
| Middeninkomens                                                     | € 40.765 / € 45.014 tot<br>€ 54.000            | 470 (10,1%)         | 445 (9,6%)          | -25 (-5%)        |
| Hoge inkomens                                                      | € 54.000+                                      | 1.490 (31,9%)       | 1.405 (30,5%)       | -85 (-6%)        |
| <b>Totaal</b>                                                      |                                                | <b>4.680 (100%)</b> | <b>4.600 (100%)</b> | <b>-80 (-2%)</b> |

Bron: Progneff (2021), WoOn2018, LMW (31 december 2019). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

**Tabel C4: Inkomensgroepenverdeling Heerlerheide**

| Inkomensgroep                                                      | Inkomensgrenzen                                | 2022                | 2032                | Ontw. 2022-2032   |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Laag inkomen met recht op huurtoeslag<br>(primaire doelgroep)      | Tot € 24.075 / € 32.675                        | 3.940 (40,9%)       | 3.910 (42%)         | -30 (-1%)         |
| Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag<br>(secundaire doelgroep) | € 24.075 / € 32.675 tot<br>€ 40.765 / € 45.014 | 2.760 (28,6%)       | 2.740 (29,4%)       | -20 (-1%)         |
| Middeninkomens                                                     | € 40.765 / € 45.014 tot<br>€ 54.000            | 680 (7%)            | 615 (6,6%)          | -65 (-10%)        |
| Hoge inkomens                                                      | € 54.000+                                      | 2.255 (23,4%)       | 2.050 (22%)         | -205 (-9%)        |
| <b>Totaal</b>                                                      |                                                | <b>9.635 (100%)</b> | <b>9.315 (100%)</b> | <b>-320 (-3%)</b> |

Bron: Progneff (2021), WoOn2018, LMW (31 december 2019). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

**Tabel C5: Inkomensgroepenverdeling Hoensbroek**

| Inkomensgroep                                                      | Inkomensgrenzen                                | 2022                | 2032                | Ontw. 2022-2032   |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Laag inkomen met recht op huurtoeslag<br>(primaire doelgroep)      | Tot € 24.075 / € 32.675                        | 3.600 (37,5%)       | 3.545 (38,5%)       | -55 (-2%)         |
| Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag<br>(secundaire doelgroep) | € 24.075 / € 32.675 tot<br>€ 40.765 / € 45.014 | 2.660 (27,7%)       | 2.605 (28,3%)       | -55 (-2%)         |
| Middeninkomens                                                     | € 40.765 / € 45.014 tot<br>€ 54.000            | 750 (7,8%)          | 680 (7,4%)          | -70 (-9%)         |
| Hoge inkomens                                                      | € 54.000+                                      | 2.600 (27,1%)       | 2.365 (25,7%)       | -235 (-9%)        |
| <b>Totaal</b>                                                      |                                                | <b>9.605 (100%)</b> | <b>9.195 (100%)</b> | <b>-410 (-4%)</b> |

Bron: Progneff (2021), WoOn2018, LMW (31 december 2019). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.